EXPOSÉ

Moderne, hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und tollem Blick auf Passau!

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Land: Österreich
Adresse: 4787 Schardenberg
Baujahr: 2015
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 60,18 m²
Nutzfläche (ca.): 66,98 m²
Anzahl Etagen: 3
Aufzug: Personenaufzug

VERKAUFT

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Hatz & Team Immobilien GmbH
Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Schardenberg
> 2 Zimmer
> 60,18 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Ing-60-Ref

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Land	Österreich
Adresse	4787 Schardenberg - Oberösterreich
Baujahr	2015
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	60,18 m²
Nutzfläche (ca.)	66,98 m²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Kauf 5.000,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Endenergiebedarf	47,40 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2015
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Nord
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Dielen
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Erdwärme
Haustiere	nein
Fahrradraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Schardenberg
> 2 Zimmer
> 60,18 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Ing-60-Ref

Objektbeschreibung:

In einer gepflegten Wohnanlage befindet sich diese erstklassige, lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 60 m².

Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche mit offenem Wohn-/Essbereich und einer angrenzenden Speisekammer. Des Weiteren gibt es ein separates Schlafzimmer. Sowohl vom Wohn-/Essbereich als auch vom Schlafzimmer aus gelangt man direkt zur großzügigen Terrasse, die einen beeindruckenden Blick auf Passau bietet. Die Terrasse ist nach Norden ausgerichtet und aufgrund der ruhigen Lage ideal für entspannte Stunden. Über eine nachträglich installierte Treppe gelangt man von der Terrasse direkt in den Garten, der teilweise zur Wohnung gehört.

Das geräumige Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Selbstverständlich ist auch ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Die Räume sind mit hochwertigen Eichenholzdielen ausgelegt, und eine Fußbodenheizung sorgt für eine behagliche Atmosphäre.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, das sich auf derselben Ebene gegenüber befindet. Zusätzlich steht allen Bewohnern des Hauses eine gemeinschaftliche Fahrradabstellmöglichkeit vor dem Gebäude zur Verfügung.

Ein eigener Stellplatz befindet sich in kurzer Reichweite.

Gesamtkaufpreis der Wohnung:
Wohnung 244.000,00 Euro + KFZ-Stellplatz 5.000,00 Euro = 249.000,00 Euro

Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Ausstattung:

- Aktuell vermietet
- Hochwertige Ausstattung
- Helle Räume
- Moderne Einbauküche mit offenen Wohn-/Essbereich und angrenzender Speisekammer
- Gartenanteil, Zugang von Terrasse
- separates, geräumiges Schlafzimmer
- Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Erdwärme
- Fußbodenheizung in der kompletten Wohnung
- Eichenholzdielen
- Außenjalousien
- Geräumiges Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Eigenes Kellerabteil direkt gegenüber der Wohnung
- Gemeinschaftliche Fahrradabstellmöglichkeit für alle Bewohner des Hauses
- KFZ-Stellplatz unmittelbar vor Ort

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im Ortsteil Ingling, auf der österreichischen Seite, direkt an der Grenze zur Passauer Innstadt.

Die bekannte Barockstadt Schärding befindet sich nur ca. 15 Minuten mit dem Auto entfernt.

Das Stadtzentrum von Passau, ebenso wie das Klinikum und die Universität sind mit dem Fahrrad in weniger als 10 Minuten zu erreichen.

Passau ist eine Universitätsstadt in Niederbayern. Die Dreiflüssestadt liegt an der Grenze zu Österreich und ist mit rund 53.000 Einwohnern nach Landshut die zweitgrößte Stadt des Regierungsbezirks.

In Passau sind Sie mit Ärzten, einem Krankenhaus, Banken, Schulen, Kindergärten, Spielplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und Apotheken bestens versorgt. Ebenso verfügt die Stadt über eine hervorragende Infrastruktur, wodurch auch die anderen Stadtteile wie Grubweg, Innstadt, Haidenhof, Hacklberg und Hals problemlos zu erreichen sind.

In fast jedem Stadtteil ist eine eigene Grundschule vorhanden und alle weiterführenden Schulen sind im Stadtzentrum vorzufinden.
Das Angebot an Sport- und Freizeitangeboten ist groß. Die nahegelegenen Wälder und Badeseen bieten an Wochenenden tolle Ausflugsmöglichkeiten.

Die malerische Altstadt ist für ihre barocken Gebäude bekannt, darunter den Stephansdom mit seinen charakteristischen Zwiebeltürmen und der berühmten Domorgel.
Die bischöfliche Residenz und die Burganlage Feste Oberhaus machen den besonderen Reiz von Passau aus.
In der Innenstadt finden sich viele schöne Lokale und gemütliche Cafés.

Sonstiges:

** Die hier eingestellten Angaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Aus Diskretionsgründen werden hier keine weiteren Angaben zum Objekt und zur Lage gemacht. Ein ausführliches Exposé senden wir Ihnen gerne auf eine vollständig ausgefüllte Anfrage.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Schardenberg
> 2 Zimmer
> 60,18 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Ing-60-Ref

Die veröffentlichten Bilder sind Eigentum der Hatz & Team Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés lag uns noch kein Energieausweis vor. Der Eigentümer ist jedoch verpflichtet, dem Käufer oder Mietinteressenten diesen bei der Besichtigung vorzulegen und bei Abschluss des Vertrages zu übergeben.

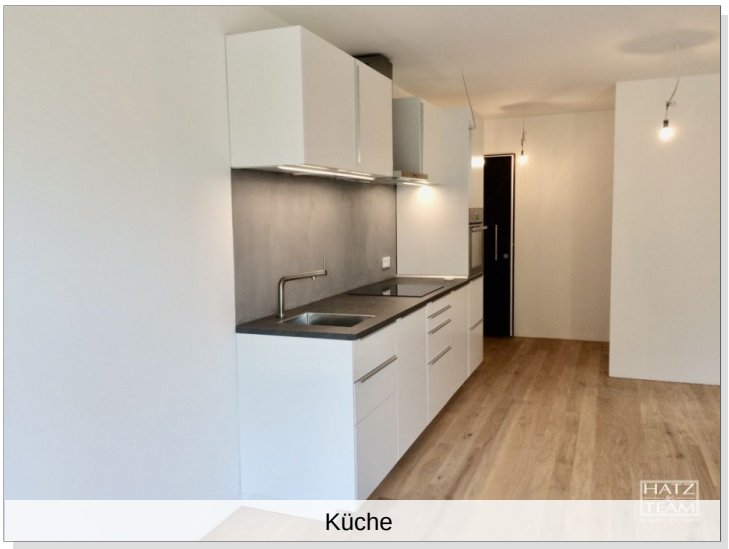
Es ist immer gut, den Marktwert Ihrer Immobilie zu kennen. Haben Sie vom Immobilienboom profitiert?
Was ist Ihre Immobilie wert? In nur 3 Minuten zum Ergebnis mit unserer Wertermittlung.
Ermitteln Sie den aktuellen Kaufpreis Ihrer Immobilie einfach, schnell und unverbindlich auf unserer Homepage.

Bitte beachten Sie auch unsere weiteren Angebote unter:
www.hatz-team.de

Objektbilder:

Hatz & Team Immobilien GmbH

Wohn-/Essbereich


Küche

Küche

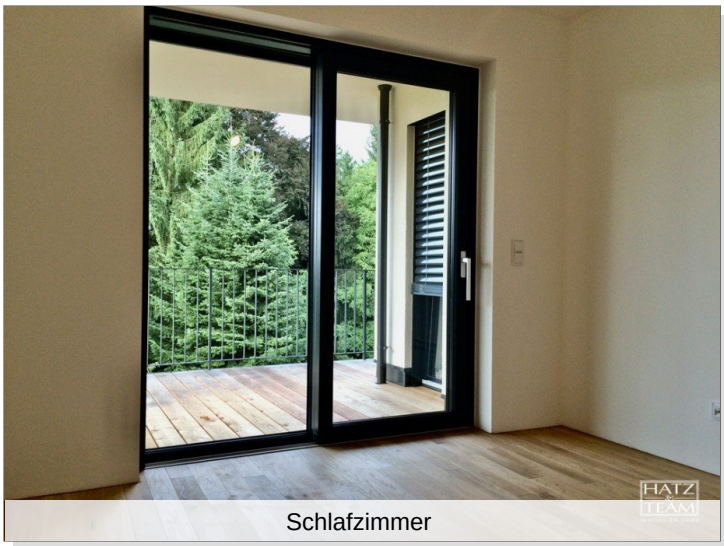
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Schardenberg
> 2 Zimmer
> 60,18 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Ing-60-Ref

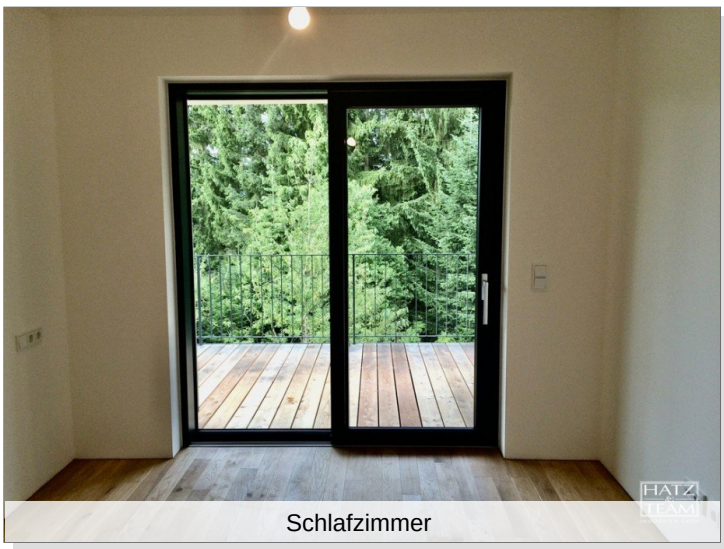
Küche mit Speisekammer

Badezimmer

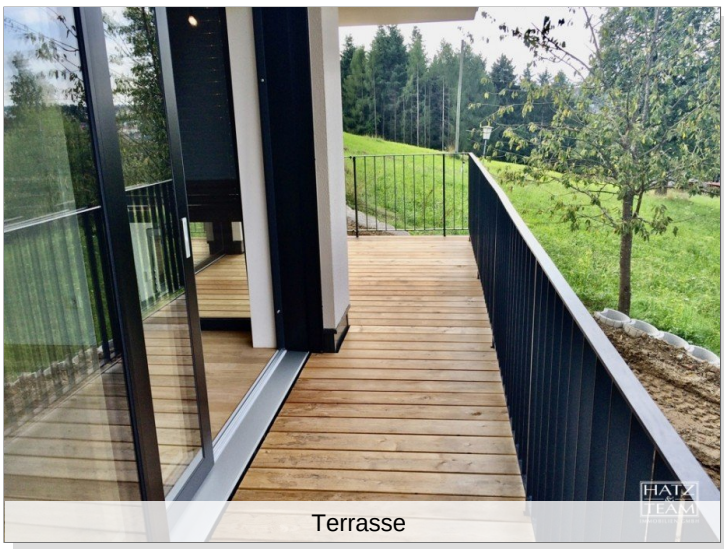


Schlafzimmer

Badezimmer



Schlafzimmer



Terrasse

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

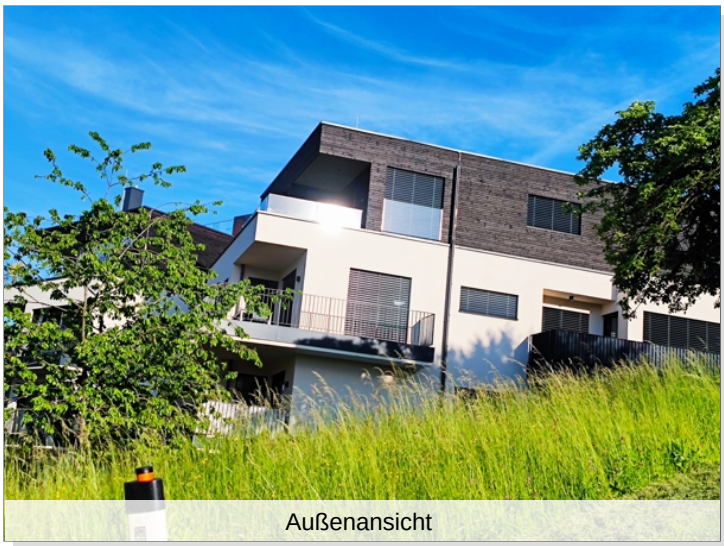
Hatz & Team Immobilien GmbH
Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Schardenberg
> 2 Zimmer
> 60,18 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Ing-60-Ref

Terrasse

Ratgeber



Außenansicht

Hatz & Team Perspektiven

Außenansicht

Hatz & Team Perspektiven

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Schardenberg
> 2 Zimmer
> 60,18 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Ing-60-Ref

Badezimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Hatz & Team Immobilien GmbH
Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Schardenberg
> 2 Zimmer
> 60,18 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Ing-60-Ref

Grundriss Wohnung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Hatz & Team Immobilien GmbH
Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Schardenberg
> 2 Zimmer
> 60,18 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Ing-60-Ref

Ansprechpartner:

Firma Hatz & Team Immobilien GmbH

Telefon: 00498517569370
E-Mail: info@hatz-team.de

Firmendaten:

Hatz & Team Immobilien GmbH

Kainzenweg 1 | 94036 Passau
Telefon: **0049 (0)851- 7 56 93 70**

Luisenstrasse 62 I 80798 München
Telefon: **0049 (0)89 - 28 80 35 20**

E-Mail: **info@hatz-team.de**

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Constantin Hatz
Umsatzsteuer ID: DE:283974120

Registergericht
Berufsaufsicht: Ordnungsamt Stadt Passau (§ 34c GewO)
Handelsregister: Amtsgericht Passau
Handelsregisternummer: HRB 5064

Vermögensschadenhaftpflicht: Markel Insurance SE, Sophienstraße 26, 80333 München
Betriebs-/ Berufshaftpflicht: Markel Insurance SE, Sophienstraße 26, 80333 München

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2, 80333 München.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026